

XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1645 de 2023

Carpeta Nº 4004 de 2023

Comisión de Vivienda
y Territorio

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Se establecen normas para deudores en UR

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 15 de noviembre de 2023

(Sin corregir)

Preside: Señora Representante Cecilia Cairo.

Miembros: Señoras Representantes Gabriela Barreiro, Elsa Capillera, Wilma Noguez y Carmen Tort y señores Representantes Walter Cervini, Gerardo Scagani y César Vega Erramuspe.

Invitados: Por la Agencia Nacional de Vivienda: Presidente arq. Klaus Mill Von Metzen, Directora arq. Verónica Dodera, Gerenta General dra. Flavia Silva, Asesor Letrado dr. Diego Guadalupe, Secretaria General dra. Valeria Muñoz, Jefe del Departamento Control de Gestión ec. Gonzalo Maciel y esc. Carlos Estévez.

Por el Ministerio de Economía y Finanzas: Director General de Secretaría dr. Mauricio di Lorenzo, Director de Finanzas Públicas cr. Fernando Blanco y Director de la Unidad de Gestión de Deuda ec. Herman Kamil.

Por el Ministerio de Vivienda y Territorio, Director General de Secretaría Cnel. (R) Norbertino Suárez

Secretaria: Señora Florencia Altamirano.

Prosecretaria: Señora Ana María Rodríguez.

═══II═══

SEÑORA PRESIDENTA (Cecilia Cairo).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión tiene el agrado de recibir a una delegación de la Agencia Nacional de Vivienda, integrada por el presidente, arquitecto Klaus Mill von Metzen; la directora, arquitecta Verónica Dodera; la gerenta general, doctora Flavia Silva; el asesor letrado, doctor Diego Guadalupe; la representante de la Secretaría General, doctora Valeria Muñoz; el jefe del Departamento de Control de Gestión, economista Gonzalo Maciel, y por la División Notarial, el escribano Carlos Estévez.

Como ustedes saben, estamos trabajando en un proyecto de ley que tiene que ver con los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay. Por este tema, el miércoles pasado recibimos a los representantes del Banco Hipotecario del Uruguay. Como ese día ustedes no pudieron venir porque sesionaba el Directorio, quedamos en recibirlos hoy. Ellos ya estuvieron con nosotros. Así que esperamos sus recomendaciones con respecto a este proyecto de ley, que ya tiene media sanción del Senado.

SEÑOR MILL VON METZEN (Klaus).- Saludo a todos los diputados.

Les pedimos disculpas por haberlos hecho esperar. Como explicó la presidenta, ese día teníamos previsto discutir en el Directorio este tema. Al igual que ustedes, estamos muy interesados en este asunto que, precisamente, venimos a explicar.

Nuestro requerimiento de concurrir con el grupo técnico de trabajo -que está conformado por los asesores de las diferentes áreas y las autoridades de nuestro organismo- tenía como finalidad poder analizar los aspectos y puntos de vista técnico-jurídicos y, sobre todo, el impacto que causaría de llegarse a aplicar este proyecto ley de deudores de personas físicas, que ya tiene media sanción del Senado.

En primer lugar, me voy a remitir a los fines de la Agencia Nacional de Vivienda y, también, de Afisa.

El artículo 10 de la Ley Nº 18.125 dice: "La Agencia tendrá por finalidad el promover y facilitar el acceso a la vivienda, de conformidad con el artículo 45 de la Constitución de la República, así como contribuir a la elaboración e implementación de las políticas públicas en materia de hábitat urbano".

Como ustedes saben, el artículo 45 la Constitución establece: "Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin".

Con la entrada en vigencia de la Ley Nº 18.125, del 27 de abril de 2007, y de sus modificativas y concordantes, se consagraron los artículos 9º al 12 de la Agencia Nacional de Vivienda, otorgándole las más amplias facultades y especificando sus fines, cometidos y atribuciones. Con el correr del tiempo, se han ido incorporando herramientas de gestión que nos han servido para regular en esta materia tan específica -en tanto se considera un derecho el acceso a la vivienda digna-, logrando acelerar y mejorar los procesos, teniendo siempre como punto de llegada el ciudadano, el usuario más vulnerable, y priorizando el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma. Podemos citar normas como escrituraciones, cancelaciones y honorarios de escribanos, entre otras, que fueron dictándose para este fin.

Por otra parte, entendemos que República Afisa es una sociedad anónima cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión, de conformidad con la Ley Nº 16.774, del 27 de septiembre del 1996, y sus modificativas y complementarias. Además, se encuentra expresamente facultada para actuar como fiduciaria en

fideicomisos financieros, según lo que dispone el artículo 26 de la Ley Nº 17.703, de octubre del 2003.

En lo que respecta a su ética y transparencia en la gestión, su actuación se caracteriza por un apego estricto al marco legal y a la normativa interna y por la transparencia en la gestión -esto es sacado de su propia página web-, constituyendo la base de la credibilidad de su actividad.

Cabe tener en consideración que los créditos transferidos, que constituyen los fidecomisos que actualmente administra la Agencia Nacional de Vivienda, se realizaron con traslación dominial. ¿Qué quiere decir? Que cada crédito se transfiere con su respectivo bien inmueble, que lo vincula a través de una hipoteca o de una promesa de compraventa. De esa manera, una vez cancelado el crédito, puede ser otorgado el título de propiedad a su respectivo propietario. Todo esto lo realiza la ANV, sin la intervención del Banco Hipotecario.

Los fideicomisos administrados por la Agencia son los denominados "financieros". Se le brindan las más amplias facultades de administración y disposición para todos los procesos futuros, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 34 de la Ley Nº 18.125. Cabe tener presente que esto nos permite, entre otras cosas, que los inmuebles recuperados de la gestión vuelvan al mercado mediante los llamados de comercialización que hoy realiza la ANV. Esta es una de las facultades propias que posee la Agencia -de la que carece República Afisa-, que es esencial para la administración.

Voy a mencionar algunos aspectos relevantes, que son incorporados en un resumen de actuación de los informes de la política de gestión de la cartera, de los once fideicomisos financieros de oferta privada que tiene la ANV, y que informa anualmente al Ministerio de Economía y Finanzas. Estoy hablando de los fideicomisos I, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII y XIII, llevados a cabo por la ANV hasta junio de 2023, en los que el Banco Hipotecario del Uruguay es el fideicomitente y el Ministerio de Economía y Finanzas, el beneficiario.

Me voy a referir a la cantidad de créditos, la morosidad de la cartera de fideicomiso y la aplicación de la política de recupero referida al otorgamiento de partidas contingentes o quitas, en su momento.

La Agencia se creó con 54.498 créditos transferidos en once fideicomisos. El valor de morosidad de la cartera era superior al 60 **%** cuando se conformaron los contratos de fideicomisos respectivos. De ellos, 31.150 créditos -el 57 **%**- ha cancelado su deuda y 23.348 créditos -un 43 **%**- aún mantienen saldo, con una morosidad del 14,9 **%**. Ahora, si aquí no consideramos el Fideicomiso I -que tiene la morosidad más alta en la cartera-, esta cartera tiene una morosidad del 9,8 **%**.

La política que se aplicó -las quitas, digamos, los saldos adeudados y los valores de tasación- fue definida por el Ministerio de Economía y Finanzas en su momento y tuvo como beneficiarias a 28.733 familias. Actualmente, el 96,2 **%** de estas familias ya adhirió a esta política. Por lo tanto, tiene una nueva morosidad del 6,6 **%**.

La evolución, el flujo de la recaudación bruta, respecto del valor de transferencia de los fideicomisos y las transferencias realizadas al beneficiario, equivale, desde enero del 2009 hasta hoy, a US$ 1.101 millones. Si consideramos el recupero en unidades reajustables -un producto en UR, un producto de la gestión realizada por la ANV en carácter de fiduciaria-, son 35.9 millones de UR. Si lo comparamos con los valores contables nominales históricos abonados por el MEF -el beneficiario al Banco Hipotecario, que es el fideicomitente en 61.7 millones de UR- se lleva recaudado, al

momento, el 58,3 **%** de los mismos. O sea, ese es el valor de evolución de la recaudación.

El Programa de Regularización Notarial de los complejos habitacionales asociado a esto es muy importante, también. Desde que la ANV trabaja para la incorporación al régimen de propiedad horizontal de complejos habitacionales, se generaron las condiciones necesarias para que 13.363 viviendas, en 182 complejos habitacionales, puedan ser escrituradas a favor de las familias. Por ejemplo, mediante la aprobación de una norma parlamentaria en 2021 se logró incorporar a los fideicomisos administrados por la ANV el Conjunto Habitacional QS 1, de Durazno, que estaba fuera de todo sistema. Este año quedó en condiciones de escriturar; es muy importante destacar esto.

También en el 2024 va a quedar en condiciones de escriturar el último de los que llamamos "más grandes conjuntos habitacionales", que está ubicado en Millán y Lecocq; tiene más de 1.100 viviendas.

Por otra parte, el Programa de Comercialización de Inmuebles, a través de remates extrajudiciales, de venta de viviendas reacondicionadas y otros inmuebles tales como terrenos, terrenos con mejoras locales, locales comerciales, cocheras, inmuebles a reacondicionar, genera nuevos créditos en UI para la Agencia. Todos los nuevos créditos son generados en UI y son estudiados oportunamente por cada uno de los servicios.

De los 4.517 remates extrajudiciales que se fijaron a lo largo de la historia de la Agencia Nacional de Vivienda, el 54 **%** -o sea, 2.458 inmuebles- fueron suspendidos por diferentes motivos, principalmente, por acuerdos de pago. Estos acuerdos de pago implican la permanencia de las familias en su vivienda después de que el inmueble en el que residían tenía fecha prevista para remate. El 46 **%** de esos inmuebles -2.059 unidades- llegó efectivamente a la instancia de remate extrajudicial y fue comercializado por esta vía en la Agencia.

La tasa de morosidad de esta subcartera de los nuevos créditos es en UI, y es del 3,8 **%**. O sea, con los nuevos productos y con la intervención estamos bajando continuamente las tasas de morosidad.

De las 2.710 viviendas usadas, reparadas y comercializadas -muchas de ellas provienen de los remates- a través de los diferentes llamados, se verifica una tasa de morosidad en UI de 3,0 **%**; una tasa de morosidad más baja aún.

Es decir que en el marco del cumplimiento de los objetivos de la política de gestión de inmuebles administrados que se llevan comercializados tenemos 212 inmuebles. Estamos hablando de terrenos, terrenos con mejoras, locales comerciales, cocheras e inmuebles. Tenemos, también, quince estructuras de obra inconclusa que han acumulado un total de US$ 7.2 millones.

También se ha hecho la asociación con un inversor privado para culminar 387 inmuebles en tres sectores de obra inconclusa, concretamente, en Terrazas del Palacio, actualmente denominado Altos del Libertador

A la fecha, las distribuciones de utilidades se realizaron por un monto aproximado de US$ 18.1 millones.

Además, actualmente, estamos muy cerca de arribar a un acuerdo para suscribir un memorándum de entendimiento para la culminación de la mayor obra inconclusa, ubicada en avenida Giannattasio, Ciudad de la Costa, Canelones. Esta obra dará lugar a la construcción de más de 1.100 viviendas. La Agencia Nacional de Vivienda tiene como misión promover y facilitar el acceso universal a la vivienda y la permanencia de las familias en las mismas.

Con estos argumentos queremos dejar en claro que, sin desmerecer la importancia de República Afisa para el sistema financiero, sin lugar a dudas la ANV es la mejor opción para mantener y continuar con la administración de sus propios créditos e, incluso, constituir, reestructurar y administrar el fideicomiso con los créditos provenientes del Banco Hipotecario del Uruguay.

A continuación, voy a hacer una exposición basada en un trabajo realizado en coordinación con el Banco Hipotecario, el Ministerio de Economía y las distintas áreas de la Agencia Nacional de Vivienda: jurídica, créditos, recursos financieros, control de gestión, Asesoría Letrada, Gerencia General, Secretaría General y, por supuesto, Presidencia. Fue puesto en conocimiento en la sesión del Directorio del día de ayer, y figura en el Acta N° 835.

Vamos a hacer algunos comentarios y algunas aclaraciones acerca de la redacción que tiene media sanción. Precisamente, esto recoge los intercambios que se realizaron de manera conjunta para que las señoras diputadas y los señores diputados puedan considerarlo. Voy a enumerar las recomendaciones sugeridas por parte del grupo de trabajo en cuanto a las modificaciones que se estima pertinente realizar al proyecto de ley, que hoy cuenta con media sanción del Senado, utilizando como sustento fundamental la política de vivienda y hábitat que se ha ido consolidando en una política pública del Estado.

Es de resaltar que, en la actualidad, la ANV posee las más amplias atribuciones. A su vez, cuenta con experiencia en la materia y amplia trayectoria, por lo cual no requiere un tiempo de aprendizaje y esto sería de fácil y de inmediata aplicación, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se reglamentarán en su momento. También posee *expertise* en la materia. Y no debemos perder nuestro foco de atención: al fin y al cabo, el cometido principal es el social.

En primer lugar, se plantea como fiduciaria de la cartera en UR del BHU a la Agencia Nacional de Vivienda, que es la actual administradora de créditos similares y que cuenta con una licencia del *software* bancario que es común a ambas instituciones y que, además, es mantenido por el mismo proveedor; o sea que cualquier ajuste que se tenga que hacer es de rápida implementación. Esto trae consigo, precisamente, una reducción de tiempos, mitiga los costos de instrumentación y las interrupciones al circuito de pagos, y evita un costo adicional por concepto de gestión, del cual el MEF ya dispone un 20 **%** a la ANV.

Se plantea que se genere un fideicomiso financiero de manera de mantener las mismas características que ya posee la ANV, con amplias facultades para gestión en virtud de contar con su sustento legal, que nos ampara y nos permite brindar posibles soluciones ante situaciones similares, tales como, por ejemplo, realizar quitas, reestructuras, ejecuciones extrajudiciales y llamados a comercialización de viviendas.

Además, se plantea un plazo viable de constitución del fideicomiso que provenga del BHU. Entendemos que los sesenta días de constitución no son viables en función de la experiencia de ambos organismos que implica la gestión documental, la operatividad informática, los aspectos notariales y la migración contable de la cartera fideicomitida.

De común acuerdo entre los organismos -es muy importante destacarlo-, luego de haber hablado con el Banco Hipotecario, se plantea que sean transferidos todos los créditos de personas físicas en UR del Banco Hipotecario para ser administrados indistintamente por la ANV. Por esta razón, se introduce al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial -al cual responden ambos organismos-, que regulará y coordinará en forma previa, conjuntamente con el Ministerio de Economía, el Banco

Hipotecario y la ANV, las condiciones que regirán el contrato del fideicomiso y su respectiva reglamentación. Para esto se fija una comisión de administración que tendrá un tope máximo del 10 **%**. Sabemos que en la versión que ha dejado el Banco Hipotecario en la anterior reunión de la Comisión se manejaba otro valor.

Respecto de los créditos a reestructurar -entramos en la materia específica-, hacemos algunas sugerencias y agregamos dos condiciones adicionales.

Por un lado, se incorpora una medida de valor máximo del inmueble en garantía del crédito. Esto es para focalizar el proyecto en una solución de característica social, según las estimaciones que se venían trabajando inicialmente, y que el proyecto aprobado no presenta.

Por otro, se ajusta la redacción a los efectos de mitigar el efecto "contagio" de los créditos nacidos en UI después del 2008; recordemos que a partir de esa instancia la gente podía optar libremente por tomar créditos en UI o en UR. En este caso, tuvimos especial cuidado. Las novaciones o los cambios de titularidad con inscripción en el registro, producidos posteriormente, son igualmente tenidos en cuenta como la voluntad del legislador; es decir que no cambiaría la condición, sino que estamos teniendo en cuenta ese concepto.

Además, se ajusta la redacción respecto del monto total consolidado del crédito a considerar. ¿Qué quiere decir? Que se incorpora cualquier otro saldo asociado al crédito integral que constituye el monto a conciliar. Por ejemplo, hay servicios impagos al momento de la transferencia del crédito del Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda que están expresados en otra moneda. De esta forma, también los estamos incluyendo, siempre que integren el crédito principal.

En cuanto al beneficio de la extinción del crédito, se propone la introducción de una mejora a la operativa, que permitirá utilizar toda la información disponible en los sistemas informáticos y llegar más rápidamente a los datos respecto al comportamiento del crédito. Y se pasa de la exigencia de las 210 cuotas pagas a las 110 cuotas pagas previo al momento de la aplicación del beneficio.

Adicionalmente, se plantea la extinción del crédito, la cancelación de hasta un 50 **%** para la extinción del crédito, la cancelación de hasta un 50 **%** del crédito original. Este porcentaje es muy importante, ya que es la forma en que la ANV puede hacer frente a las más de 2.500 partidas renovables otorgadas.

Las partidas renovables son acuerdos temporales a los que se llega con el cliente por el término de dos años por diversos motivos de insuficiencia en el pago contractual, sin que se vea obligado a tener que salir de su vivienda. Por eso, consideramos importante este tema.

Por otra parte, en las condiciones de escrituración se aumenta el plazo a dos años -también en la extinción del referido crédito-, de acuerdo a la norma operativa de la ANV, que hace especial hincapié en que el inmueble esté en condiciones de poder ser escriturado.

Asimismo, agregamos un beneficio. La ANV establece por norma extender el crédito que esté en condición de vigente a noventa días corridos, en vez de los sesenta y alternados que están propuestos en la ley. Además, estos sesenta días tienen regulación del banco centralista. Esta condición es conforme a como están preparadas para trabajar ambas instituciones y, además, a como están preparados los sistemas informáticos, de acuerdo a la Carta Orgánica del Banco Hipotecario. O sea que estaríamos estableciendo que el crédito vigente sería por noventa días y no sesenta.

Además, se plantea una alternativa a la imposibilidad de recibir una nueva reestructura, basada en la posibilidad de ocurrencia de algún hecho fortuito. Esto está planteado en la ley. Quiero aclarar nuevamente que planteamos una alternativa a la imposibilidad de recibir una nueva reestructura basada en la posibilidad de ocurrencia de algún hecho fortuito. Se introduce aquí una modificación -que se entiende muy importante- con el fin de quitar restricciones a los beneficios por esta norma, en el entendido de que existan imponderables que no permitan mantener el compromiso de pago. En ese caso, su única opción sería la del remate. Por esta razón y para mantener a las familias en la vivienda, se permite el regreso al régimen anterior para aplicar otras remisiones o reestructuras.

Esto es lo que nosotros venimos a presentar.

Agradezco mucho que seamos recibidos para dar nuestro punto de vista.

SEÑORA PRESIDENTA.- Vamos a pasar a la ronda de preguntas que los diputados tengan respecto a los aportes que hizo la ANV.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- En primer lugar, agradezco la presencia de la delegación. Ustedes saben del compromiso de toda la Comisión con este tema. Prontamente, queremos dar una solución a esta problemática. De todas formas, creemos que ha sido necesaria esta instancia.

Mi pregunta es muy simple. Todos estos planteos que ustedes vienen a hacer a esta Comisión de Diputados seguramente también los hicieron en la Comisión del Senado. Quisiera saber cuál fue la respuesta de los senadores, ya que este es un proyecto que fue votado por la unanimidad de la Cámara de Senadores.

SEÑOR MILL VON METZEN (Klaus).- Como ustedes saben, este tema tiene mucho tiempo. Hace un año o un año y medio que viene siendo tratado por la actual Administración.

La ANV participó en la Comisión de Vivienda del Senado, donde planteó los criterios y los comentarios respectivos. Luego, no tuvo más participación porque esto se ha venido trabajando en conjunto con el Banco Hipotecario y el Ministerio de Economía. Fue así como se llegó a un borrador de proyecto de ley, que fue presentado. Como esta instancia de votación se ha dado tan rápido, la ANV no ha podido hacer un análisis, aunque se ha venido estudiando las distintas versiones que han surgido continuamente. Por lo tanto, lo que nosotros traemos hoy es, justamente, la versión y el punto de vista que habíamos presentado previo a la votación en la Cámara de Senadores.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Después de escuchar al director de la ANV, a mí me queda bastante claro que estuvimos bien en recibirlos, porque yo pensé que el proyecto del Senado venía con muchos más fundamentos. Aparentemente, lo de Afisa deja mucho que desear desde mi punto de vista

Entonces, estoy tentado de preguntarles, pero solo para que conste en la versión taquigráfica: ¿por qué les parece a ustedes que los senadores terminan sugiriendo a Afisa en el proyecto de ley y no a la ANV? Pregunto esto solo a los efectos de entender a la Comisión de Vivienda Senado. Es una especie de reproche a la Comisión de Vivienda del Senado, que está ocasionándole graves problemas a esta Comisión de Vivienda de Diputados, porque los veo afuera muy preocupados y a ustedes también los veo muy preocupados. Digo esto porque se nota que tienen la suficiente cantidad de antecedentes en esta materia como para poder ver a la ANV en el proyecto y no a Afisa, con el mayor de los respetos hacia Afisa.

SEÑOR MILL VON METZEN (Klaus).- Respecto a lo que pregunta el señor diputado, en esa instancia política la ANV no ha participado.

SEÑORA DODERA (Verónica).- Soy arquitecta, y soy la representante del Frente Amplio en el Directorio.

Quería responder a esta pregunta, que también vino por la intervención de la anterior diputada, que sí, que como directora de la oposición fue una preocupación de mi parte a partir de que surgieran los primeros proyectos a estudio, primero, en la Comisión de Vivienda del Senado y después en conjunto con la Comisión de Hacienda. Está en la versión taquigráfica planteaba mi preocupación de que por qué la ANV no participaba en esta instancia. Como dijo el presidente, participamos en otras al principio, cuando no había redacción, cuando había distintos proyectos; previo a lo votado no participó la ANV. La respuesta es un poco lo que informó el presidente: había una acción conjunta entre el Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco Hipotecario del Uruguay. Entonces, en el caso del presidente, se veía reflejado la propuesta del Ejecutivo en ese ámbito.

Nosotros como ANV no participamos, pero sí quiero dejar constancia, porque me parece relevante que en la ANV haya un Expediente creado en el año 2022, el N° 4527, de que a partir de la iniciativa de este Ejecutivo y de lo que encomendaba el Ministerio de Economía y Finanzas se construyó un equipo técnico de trabajo designado por el Directorio que trabajó todo el 2021, 2022 y lo que va del 2023. Todo el tiempo hubo vínculo permanente con el Ministerio de Economía, aportando la información que se solicitara en cuanto a impactos de la ley, quitas, segmentaciones, si es Fide 1, si no. Por eso, de alguna manera, como institución específica, creada para el tratamiento de los créditos hipotecarios o promesas de créditos de vivienda, por estas cosas que hoy observamos, sentíamos que quedábamos afuera. Ustedes pueden leer las versiones taquigráficas de las comisiones y en algunas instancias senadores se expedían negativamente hacia nuestra institución; capaz desde el desconocimiento.

Por eso, me parece interesante conocer cuál es la síntesis de gestión; también es importante saber que este proyecto de ley impacta en once mil y pico de créditos en UR vigentes en ANV, de los cuales el 60 **%** ya tuvo quitas, ya tuvo reestructuras. Creo que esto es importante, porque no es que la ANV no dio respuestas en los quince años; capaz no eran las que esperaban, pero sí las hubo. Entonces, si nos preguntamos por qué estos cambios, por qué estas observaciones técnicas que hacemos, debemos decir que es por eso, porque de alguna manera pueden impactar en su no aplicación o en algunas inequidades al respecto.

Toda la información está a disposición por si se necesita ampliar; la información sobre la cantidad de créditos, todo eso está. Esto fue producto de más de un año de trabajo de los servicios y haciendo síntesis a los distintos requerimientos del Ministerio de Economía y Finanzas para poder llegar a una redacción que fuera aprobada.

SEÑORA PRESIDENTA.- Tengo una pregunta. Nos queda claro que los créditos pasen a la ANV y no a Afisa, tanto como el Banco Hipotecario y ustedes lo proponen. Una cosa que no dijeron, pero supongo que va de suyo, es que sea un fideicomiso financiero y no administrativo, me supongo.

SEÑOR MILL VON METZEN (KLAUS).- Sí.

SEÑORA PRESIDENTA.- Bien, quería la aclaración para estar seguros, porque si no todo lo que planteaban después no lo podrían hacer.

También hablaban de doscientas diez cuotas pagas. En realidad, lo que tenemos son ciento ochenta pagos mensuales; no se habla de cuotas.

Tenemos un comparativo que hicimos con respecto a la propuesta del BHU, y habla de cuotas, pero en el primer proyecto, el artículo 5º habla es de pagos mensuales y no de cuotas; ustedes están hablando de cuotas y me parece importante dejarlo claro y que nos expliquen la diferencia.

SEÑORA DODERA (Verónica).- La diferencia entre pago y cuota es que en la ANV existen algunos pagos que no hacen a la cuota, que son pagos que se hacen a partir de nuestros reglamentos en conjunto con el MEF. Esto es una cosa importante también. Todos los reglamentos que nosotros aplicamos desde la creación por ley de la ANV se hacen en acuerdo con el MEF; existen versiones distintas, en esta Administración se modificaron en el año 2022. Todos los reglamentos significan quitas, significan partidas que se pueden no recuperar y es en acuerdo con el titular, que es el MEF

También está el tema de permitir a las familias permanecer en las viviendas a partir de pagos de acuerdo a su situación económica en el momento. Eso hizo que se llamaran partidas renovables. Incluso, en la pandemia determinamos algunas medidas para poderla atender, que se llaman partidas renovables especiales, que alivianaban condiciones específicas frente a las dificultades que estaba viviendo la población. No significa amortizar el crédito, significa no perder la permanencia, poder estar, y se renuevan según los plazos para que pueda continuar habitando después o recuperando el pago. Eso se llama gestión de los créditos para no caer en la morosidad, la cual recibimos cuando se crearon los fideicomisos. Esa es la diferencia entre pago y cuota.

SEÑORA PRESIDENTA.- No sé si quieren agregar algo.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Damos la bienvenida a la delegación.

Quiero hacerles una pregunta que puede ser muy probable que no la puedan responder en este momento, pero conversando con la diputada Tort quisiéramos saber si ustedes pueden tener la información del impacto que generaría que la ley dijera pagos con respecto a cuotas, si puede haber un cálculo económico de eso, si se puede llegar a esos números. No es necesario que lo tengan ahora, porque se nos acaba de ocurrir, pero si pueden llegar a tener una evaluación por parte de la Agencia con respecto a la diferencia de cada proyecto, sería bueno saberlo.

SEÑOR MILL VON METZEN (KLAUS).- Esa respuesta se la podemos hacer llegar, pero como explicaba la directora, los pagos muchas veces refieren a partidas renovables y no terminan por completar una cuota; ahí es donde está el tema básicamente.

SEÑORA DODERA (Verónica).- Yo quería hacer una aclaración con respecto al expediente a que hago referencia y a todo el proceso de construcción de los números. Se presentó al Directorio, al trabajo de los servicios, en setiembre de 2023 y como fue mutando lo que requería el MEF, en algún momento se hizo un estudio específico de cuántos de los 11.300 créditos impactados por la ley estaban en esas condiciones, por ser en UR, es decir, que no estaban pagando la cuota, pero sí haciendo pagos.

Entonces, nosotros teníamos contabilizado un monto de US$ 260.000.000 de pérdida al aplicarse esta ley para el MEF, que se llama costeo.

El costeo era de US$ 260.000.000. Esto lo digo en líneas generales; sé que va a quedar en la versión taquigráfica, pero se puede rectificar con la información, porque hay una hoja específica en el expediente de este tema. Lo que se nos explicó desde los servicios es que de esos 11.300 créditos, 1.800 tenían partidas renovables, que quiere decir pagos, no cuotas.

De esas 1.800, el costeo de aplicarle la ley significaba más del 60 **%** de la pérdida total de los US$ 260.000.000.

Lo que recibí como información, que me parece justo, es que podía llegar a cancelar el crédito alguien que no hizo el pago de su crédito, no lo amortizó, pero por otro lado, para su tranquilidad, los servicios también proponían a los directores una manera de impactarles, según el valor de tasación y el valor desajustado, descalzado de la deuda, para poder generar un reglamento a fin de ajustar la realidad del crédito al pago y que no se fuera extendiendo en el tiempo. Está muy bien estudiado, está franjeado por costos del valor de tasación y el número de crédito. Esa hoja capaz que no aporta, pero quiero decir que no es que queremos que queden afuera, que no los impacte; al contrario, sí se quiere; se han estudiado tanto, que podemos hacerles una radiografía y cruzar información de todos los créditos. Quiero dar esa tranquilidad, y capaz me equivoqué, pero está bien explicado en un cuadro de valores del expediente.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Quisiera preguntarles si tienen la información o la pueden hacer llegar respecto a esos mil y pico de créditos que están asociados a pagos y no al reintegro de una cuota completa. De esos casos, ¿cuántos se generaron en el período de pandemia?

SEÑORA PRESIDENTA.- Creo que tenemos bastante claro el planteo. Les vamos a solicitar que esa documentación llegue lo más pronto posible, porque nosotros precisamos para diciembre cerrar esto sí o sí. Dependemos de la información que ustedes nos manden lo más pronto posible.

Quiero hacer solo una aclaración que me gustaría que quedara en la versión taquigráfica.

Este proyecto tiene muchísimo tiempo, yo diría que hubo varios proyectos, este es el último, y también hubo cambios, lo cual dificulta algunas decisiones tomadas que pueden haber sido quizás en aras de aportar, pero pueden haber complicado el proyecto. Lo que sí es cierto, y todos tenemos que asumir, es que esto lleva muchísimo tiempo y había cosas sobre las que teníamos que haber sido alertados antes. No es un tirón de orejas, pero sí les solicito a todos que trabajen en eso, porque si le hacemos un cambio tenemos que tener la certeza de que en el Senado se apruebe. En eso tenemos que trabajar todos, porque hay cierto temor de la gente que está movilizándose, y también de algunos diputados del Parlamento de que si vuelve al Senado no podamos lograr la aprobación de una ley que fue acordada y trabajada. Aprendamos de nuestros errores. Nosotros también lo recibimos al otro día; no teníamos mucha idea de cuáles habían sido los cambios; no estoy diciendo que estemos ajenos de esto, pero el informe de los servicios que ustedes tenían hubiera sido muy útil en el momento de la elaboración de la ley. Estoy hablando de ustedes, del BHU, y no estoy hablando de uno en particular, inclusive el MEF que vamos a recibir ahora. Creo que tenemos que aprender de los errores que cometemos cuando trabajamos un proyecto tan importante que genera tanta expectativa de muchísima gente.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Quiero solamente dejar claro que no fueron escuchados en el Senado, que eso también nos hubiera alertado a nosotros, porque la complicación vino por ahí. Si el Senado votaba todo unánimemente, nosotros con ojos cerrados lo hubiéramos votado el mismo día.

Quiero dejar claro que no fueron escuchados en el Senado y que nosotros ahora tenemos que hacer esas modificaciones necesarias.

Gracias.

SEÑOR REPRESENTANTE SCAGANI (Gerardo).- Para que quede en la versión taquigráfica, la información que pretendemos nos hagan llegar es el Expediente Nº 4527 con todo el análisis que está bárbaro y el análisis de los números y los créditos que hicieron los servicios que sería bastante información que nos aportaría.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Las consideraciones en cuanto a cómo fue el tratamiento en el Senado me parece que no nos corresponden a nosotros. Sí lo que puedo manifestar en virtud de las expresiones de la diputada es que no sabemos si son necesarias las modificaciones; eso no está definido, no nos hemos reunido en Comisión.

Por otro lado, como lo dije al principio, este proyecto, otro o el que fuere tiene tantos años y genera tanta angustia, que no podemos decir que la ANV no fue escuchada en este tiempo.

SEÑORA PRESIDENTA.- No entremos en debate.

(Diálogos)

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Quiero saber si ustedes tienen un texto alternativo, como lo hizo el Banco Hipotecario, sería bueno que nos lo pudieran alcanzar.

SEÑORA PRESIDENTA.- Nosotros podemos darles un comparativo, si quieren, de lo que nos escribió el BHU. La diferencia puede estar en la Comisión. En realidad ellos hablaban de un 5 **%** o 7 **%**, ustedes plantean un 10 **%** y los días, si son sesenta, o noventa, como ellos plantean. Después en el resto, me parece que hay bastante acuerdo.

Lo que podemos hacer es darles una copia.

(Diálogos)

SEÑOR MILL VON METZEN (Klaus).- Agradezco las intervenciones.

Lo que nosotros les vamos a dejar a ustedes, justamente por la celeridad que esto implica, es el comparativo entre el texto aprobado, y el texto propuesto con su detalle, ajuste y fundamento propuesto. Es claro de explicar: por más que se haya trabajado en conjunto con el Banco Hipotecario, lo que presentó el Banco Hipotecario la semana pasada difiere totalmente del trabajo, por eso les vamos a dejar -en la misma línea que venimos trabajando con ellos- lo que hemos trabajado de manera conjunta.

SEÑORA DODERA (Verónica).- Como consta en la versión taquigráfica, quería aclarar -previo a venir a esta reunión, traté de leer los conceptos y contenidos vertidos en alguna instancia- que no es lo mismo el crédito del BHU que el de la ANV; no son todos los créditos en UR los que están amparados en esta ley, son algunos créditos vigentes en UR. Eso es importante, porque nosotros atendemos público que tiene créditos en UR que no van a estar, por ejemplo, las cooperativas. Digo esto porque pasa. Nosotros tenemos que dar respuesta a nivel de país, porque nos vienen a preguntar todos los días en todas las sucursales. Esto es para algunos créditos en UR; estos créditos de la ANV sí tuvieron reestructura, sí tuvieron quitas el 60 **%**. Una cosa importante es que en ese 60 **%** que dice el presidente que recibimos de morosidad, que reestructuramos y la llevamos al 9 **%**, nunca se modificó la moneda en la cual estaba el crédito. Ojo con, eso porque en el acta surge que algunos reestructuraron en UI y ya pudieron cancelar su deuda. Eso no pasó en la ANV, por lo menos; no me consta que haya pasado en el BHU. Digo esto porque es importante la realidad desde la institución, más allá de lo que uno quiera manifestar, porque no pasó así. De hecho, a la fecha se han cancelado, en quince años, muchos de esos créditos reestructurados. Entonces, eso es importante: no hubo cambio de moneda;

no es que la UR perjudicó a los que estaban al día y no se las reestructuró. Eso no pasó, al contrario; siempre desde el Estado, en esta administración y en las anteriores, se ha tratado de beneficiar. A algunos no se había podido llegar, pero no se modificó, está en el versión taquigráfica de la reunión pasada de la Comisión; lo aporto como dato.

SEÑORA PRESIDENTA.- Para dejarlo claro: son dos carteras distintas, de todas maneras. Lo que gestionan la ANV y el BHU no tienen nada que ver; una es social, la otra es comercial. Nos queda claro. Vamos a tomar los aportes para ver más allá de qué impacta en las dos instituciones, pero con beneficiarios diferentes.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Contribuyendo con lo que usted misma planteó, señora presidenta, a veces al decir "a la brevedad" no queda muy claro. Mi pregunta es cuándo ustedes creen que podrían estar enviando esa información

(Diálogos)

SEÑOR MILL VON METZEN (Klaus).- Hoy mismo se envía.

SEÑORA PRESIDENTA.- Muchísimas gracias por la información.

(Se retira la delegación de la Agencia Nacional de Vivienda)

(Ingresa a sala una delegación del Ministerio de Economía y Finanzas)

——Le damos la bienvenida al Ministerio de Economía y Finanzas, integrada por el director general de Secretaría, doctor Mauricio Di Lorenzo; el director de Finanzas Públicas, contador Fernando Blanco, y el director de la Unidad de Gestión de Deuda, economista Herman Kamil.

Como ustedes saben, estamos tratando un proyecto que tiene que ver con deudores del BHU que tiene ya media sanción en el Senado; recibimos al BHU la semana pasada, acabamos de recibir a la Agencia Nacional de Vivienda, ahora estamos recibiendo al Ministerio de Economía y, luego, al Ministerio de Vivienda, porque las delegaciones nos han planteado algunas dudas, algunos cambios en este proyecto de ley, y queremos entonces escucharlos.

SEÑOR DI LORENZO (Mauricio).- Gracias a usted, señora presidenta, y a todos los integrantes de la Comisión; para nosotros es muy importante haber sido recibidos hoy, prontamente, por nuestra solicitud, para colaborar en el intercambio que siempre es tan necesario y bien imprescindible entre los poderes del Estado.

Ante la tramitación legislativa de este proyecto, así como lo hicimos ante la Comisión del Senado, queríamos comparecer aquí y plantear nuestra postura frente al proyecto tal cual ha venido del Senado, y agregaría nuestra preocupación por algunos aspectos que vamos a intentar ir precisando a lo largo de esta reunión, seguramente más en manos del contador Blanco y del economista Kamil. En realidad, vamos a retomar criterios que, si uno repasa lo que fue nuestra comparecencia ante la Comisión del Senado -son los mismos criterios que retomamos-, entendemos que muchos aspectos, o algunos al menos, no han sido recogidos por el proyecto. Siempre estamos en la búsqueda de llegar a una solución que tenga un énfasis social, naturalmente, que sea justificada y sostenible en el tiempo.

El proyecto naturalmente no es nuestro, es de los legisladores que lo han impulsado. Fuimos consultados, y ante esas consultas, sostuvimos determinados criterios que nos parecían básicos para darle esto que debía tener: un carácter social y, a la vez, sostenible en el tiempo y equilibrado. En todo momento se dijo -y consta en las versiones taquigráficas- que queríamos buscar una solución que fuera focalizada, no una de

alcance absoluto, total e imprevisible en sus consecuencias. Se manejaron varios criterios; muchos han sido recogidos en el proyecto del Senado, como tener en cuenta a viejos pagadores; a gente jubilada en un alto porcentaje, disminuidos en sus ingresos, con una mayor vulnerabilidad; manejamos también, y no fue tomado en cuenta según tengo entendido, la limitación del valor de los inmuebles -ese criterio fue manejado también- ; otro criterio que se planteó fue el pago de un porcentaje de la deuda, amparar a aquellos que han pagado determinado porcentaje, y por último, otro criterio que nos parece importante rescatar -que este sí creo que está incorporado, así como el primero al cual hacía referencia- es la solución para buenos pagadores. De cualquier manera, vamos a hacer alguna precisión más.

En definitiva, nuestra preocupación es transmitir a esta Comisión, que tiene ahora a consideración el proyecto del Senado, nuestra voluntad de que se consagre -que sería lo mejor para el país- una solución equilibrada, de carácter sostenible, que no tenga consecuencias no deseadas y que no afecte ni al sistema financiero ni a las herramientas con las que contamos para este tipo de crédito, que son el Banco Hipotecario y la Agencia Nacional de Vivienda. Ese es el motivo central -lo quise plantear en forma de titulares- que nos motiva el haber solicitado la comparecencia en esta Comisión.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- Buenos días a todos. Complementando lo que viene diciendo el director, lo que podemos hacer nosotros -y es donde el MEF ha estado- tiene que ver con el proyecto que había en la comparecencia anterior, el 19 de julio, y el proyecto que finalmente fue aprobado por el Senado y que tienen ustedes a estudio.

El tema es que el monto total aplicado sobre los beneficios en los créditos en Unidades Reajustables, tanto del Banco Hipotecario como de la Agencia Nacional de Vivienda por los fideicomisos que administran, tuvo un incremento. Cuando estuvimos el 19 de julio hablamos de que el proyecto, en el momento en que se estaba conversando, tenía un costo total para el Banco Hipotecario del Uruguay que rondaba los US$ 330.000.000 para unos 10.000 créditos. En la Agencia Nacional de Vivienda tenía un costo total de US$ 260.000.000 para 15.000 créditos; esto está en la versión taquigráfica del Senado, cuando comparecimos nosotros.

El costeo del proyecto que estaba en discusión era de US$ 590.000.000 por los 25.000 créditos y personas. Este es el crédito a lo largo del tiempo, pero ahí tenemos dos instituciones diferentes: una que es la administradora de un fideicomiso -cuyo titular es el Ministerio de Economía y Finanzas- y otra que tiene que ver con un banco que se rige por las reglas bancocentralistas. Ese monto, a lo largo del tiempo tiene una actualización, etcétera, y no me quiero meter en temas que no domino.

¿Qué diferencias hemos visto nosotros entre ese proyecto -del 19 de julio, cuando compareció el Ministerio de Economía y Finanzas- y el proyecto que termina saliendo votado en Cámara de Senadores? A los efectos de los costos -no estoy cuestionando para nada lo que son las diferentes temáticas que se incorporan-, se agrega, según el artículo 2º del proyecto del Senado, las novaciones; las novaciones, desde el momento que se hacen, se incorporan como beneficiario, en todo el período, cuando de lo que se hablaba era de aquellos créditos que iniciaban desde el principio. Se incorporan personas jurídicas -artículo 10- ; el proyecto anterior no hablaba de personas jurídicas. En el artículo 7º se incorpora el concepto de cuota pagada en diciembre del 2022; antes no se hablaba de cuota paga, sino de la cuota correspondiente. Esto tiene un mayor efecto en la Agencia Nacional de Vivienda, en los fideicomisos, porque la Agencia actúa así -repito, no estoy cuestionando las decisiones tomadas- y qué pasaba: en el caso de la gente que no podía pagar -por la crisis y todo ese tipo de cosas- lo que hizo la Agencia fue decir: "Págame hasta dónde puedas pagar y yo te lo considero, pero por lo menos no cortamos

la cadena de pago". Entonces, al hablar de lo pagado, se está hablando de ese monto; en el Banco Hipotecario del Uruguay sucede lo mismo en casos de refinanciaciones y demás.

Después tenemos lo que tiene que ver con los intereses de los colgamentos, el literal b) del artículo 6º; eso tiene que ver con que hacen una dicotomía 0- 2, donde podemos llevar a 0 **%** el interés -0- 2 es tasa de interés: 0 **%** y 2 **%**-, bajar algunos colgamentos que tengan algunos valores que no sean 0 y los dejamos en 0.

Otro concepto es que se incluyen las deudas posteriores al año 2009 de aquellos titulares que fueron obligados a transformar su deuda a UR; cuando hablamos de "obligados" debemos tener en cuenta que en algunos casos fue la justicia la que laudó.

Todas estas modificaciones que se hicieron -insisto con que no estoy cuestionando el tema de por qué se incluyeron o no se incluyeron- no están costeadas; no sabemos, no saben los senadores que votaron, no sabe el Banco Hipotecario del Uruguay y no sabe la Agencia Nacional de Vivienda el costo que tiene esto que se agregó. Obviamente, el Ministerio de Economía y Finanzas tampoco lo sabe.

Se partía de la base de US$ 590.000.000; hoy podemos decir con total certeza que no se sabe cuánto vale este proyecto que se votó en el Senado.

Esta sería la conclusión: al no tener este valor incremental, no podemos saber el costo final. Sí que es mayor a los US$ 590.000.000.

Esta conclusión nos lleva a algo que dijo el director general, que es una de las preocupaciones del Ministerio de Economía y Finanzas. Siempre hemos escuchado al Ministerio de Economía y Finanzas decir que la intención de cualquier política, ya sea social o fiscal, tiene que ser sostenible en el tiempo. ¿En base a qué? A poder sostener los beneficios propuestos.

Con esto queremos dejar constancia de la preocupación que hay.

Esto es todo, señora presidenta.

SEÑOR KAMIL (Herman).- Buenos días. Gracias por recibirnos.

Haré un resumen de los puntos más importantes que a juicio del Ministerio de Economía y Finanzas sería deseable incorporar en el proyecto de ley para alcanzar los objetivos planteados por el doctor Di Lorenzo y el contador Blanco para traer más certidumbres.

Antes, y para que se entienda la propuesta y los cambios que vamos a sugerir, queremos dejar claro cuál es el diagnóstico del Ministerio de Economía y Finanzas sobre la situación.

A nuestro modo de ver, el problema fundamental del endeudamiento de las personas físicas en UR ha sido las sucesivas refinanciaciones y postergaciones -que se llaman colgamentos- en el pago de los créditos, que ha redundado en que los plazos se alargaran para amortizar el capital adeudado.

En la inmensa mayoría de los casos, la reestructura se da cuando los clientes se atrasan en sus cuotas y en pos de evitar una ejecución, y de que pierdan su vivienda, la institución acreedora llega a un acuerdo, que en la mayoría de los casos implica bajar la cuota que venía pagando y eso supone también alargar el plazo de la deuda, con la consiguiente extensión de la fecha de terminación del crédito.

Cuando uno hace eso hay un aumento en el total de intereses que ese cliente va a pagar a lo largo de la vida del crédito, ya que las cuotas que estaban impagas se capitalizan en ese nuevo crédito; esto es una reestructura, en general.

Eso implica que a una parte muy importante de los actuales deudores en UR, dependiendo de la institución, aun le resta más de quince o veinte años para pagar su deuda, siendo que ya lleva pagados entre quince o veinte años. Es decir, la duración del crédito -incluyendo los colgamentos- termina siendo en muchos casos significativamente mayor a lo que es típicamente un crédito hipotecario; estamos hablando de cuando los otorgaba el Banco Hipotecario en aquella época, de veinticinco años.

Si una persona reestructura no solo una vez sino varias veces o lo hace muy temprano en el crédito, lo que en general termina pasando es que se jubile sin haber cancelado el crédito. ¿Qué quiere decir esto? Que en determinado momento la persona entra en un nuevo ciclo de vida y sus ingresos bajan el escalón respecto de cuando empezó a pagar el crédito y esto afecta su capacidad de pago.

Además, si una persona demora -por decir algo- treinta, cuarenta o hasta cincuenta años para pagar un crédito, va a transcurrir por muchos vaivenes de la economía, lo que se llaman ciclos económicos, quedando mucho más expuesta a factores que incidan en su capacidad de pago.

A esto se suma que en ciertos períodos específicos la UR efectivamente evolucionó más rápido que la UI, lo que hizo más oneroso la situación de endeudamiento. Pero aquí quiero dejar algo bien claro: el Ministerio de Economía y Finanzas -puede ser compartible o no, pero es en base a nuestro análisis- no entiende que la evolución diferenciada de la UI y de la UR sea lo que sistémicamente generó el problema, sino que fueron los factores que mencioné anteriormente.

Entonces, dada la iniciativa que surgió en el Parlamento de proponer una reestructura de las deudas de las personas físicas en UR, y tomando como base el diagnóstico que les acabo de mencionar, es que entendemos deseable que el diseño del proyecto final -que queda obviamente en manos del Parlamento- contemple un conjunto de criterios que voy a exponer a continuación.

Voy a ordenar estos criterios en base a lo que mencionaba el doctor Di Lorenzo. Primero, que sea focalizada la solución, es decir, que no sea generalizada.

Esto quiere decir que se ponga el foco en deudores que han contraído sus deudas hace varias décadas (los créditos en UR vigentes más antiguos son de 1970) y cuando solo estaba disponible la UR como unidad de denominación para tomar créditos hipotecarios; que la mayoría de las personas sean personas mayores -por el concepto que les mencionaba del escalón en la jubilación y que hayan tenido una buena conducta de pago- pero que pese a todo eso se le haya hecho cuesta arriba y que hoy tengan problemas de solvencia financiera. ¿Qué quiere decir este concepto en concreto? Que, en general, su endeudamiento es muy alto en relación al valor de su inmueble.

Esto es lo que nosotros entendemos en concreto -dado la iniciativa del Poder Legislativo- que debería ser una propuesta focalizada.

Entonces, con ese criterio, en lo que hace a las personas que podrían ser elegibles para ser beneficiadas, estamos de acuerdo con que se circunscriba a quienes hoy tienen créditos vigentes, a los que sean cumplidores, es decir a los que hayan mostrado voluntad y capacidad para pagar. Esto ya está en el proyecto y en el espíritu del proyecto de ley.

Entendemos que debe abarcarse a aquellas personas que asumieron como titulares del crédito antes del 2009, y la fecha no es caprichosa, porque es a partir del 2009 que está disponible la UI como unidad de indexación de créditos hipotecarios, es decir, ya tenían otra opción. Por lo tanto, dejar ese punto de corte, ese parteaguas, es importante desde el punto de vista del espíritu de la ley.

Por último, creemos que sería deseable establecer un límite al valor de los inmuebles por debajo del cual queden beneficiados. ¿Por qué? Porque es una aproximación a la capacidad financiera del deudor.

Entonces, como decía el doctor Di Lorenzo, en el espíritu de la iniciativa legislativa está enfocarse en los segmentos más vulnerables, con un relativo bajo valor de su colateral.

Ahora bien, este concepto de focalización es aún más importante cuando se comienza a hablar en el artículo que habilita la extinción de una deuda una vez alcanzado los cuarenta años de pago, y acá quiero hacer tres precisiones. Primero -y esta es muy importante, donde el Ministerio de Economía y Finanzas tiene una posición firme-, destaco la importancia de tener en cuenta las novaciones o cesiones de crédito, es decir, los cambios de titulares que se dan por compraventa. O sea, hay que considerar en todos los casos, a los efectos de aplicar los beneficios como fecha de otorgamiento de crédito, la fecha de asunción de la deuda por su actual titular, porque muchas veces puede ser más reciente que la fecha original y el espíritu del proyecto de ley de Senado creemos que es ese: deudores cuyo pago ha sido muy extenso en el tiempo. O sea, estamos hablando en realidad del vínculo entre el deudor y su crédito; ese es el espíritu.

Lo que está sucediendo es que en una proporción muy significativa de los créditos que están hoy en UR, y que estarían incluidos en el proyecto con media sanción, hay quienes accedieron hace muy pocos años, en muchos casos más allá de 2009.

Entonces, a modo de ver del Ministerio de Economía y Finanzas, mantener la redacción del proyecto tal como está, además de ser extremadamente injusta, aumenta sustancialmente la base de clientes que pueden tener una extinción de crédito sin haber estado cuarenta años pagando. Además -y acá reafirmo algo que dijo el contador Blanco, que es muy importante para el Ministerio de Economía y Finanzas, que nos enfocamos en los números-, es imposible saber hoy, con esta redacción, cuál sería el costo de la reestructura de esta ley en el Banco Hipotecario del Uruguay y en la Agencia Nacional de Vivienda, especialmente el impacto financiero.

Entonces, para ordenarnos: concepto de focalizada; los criterios para ser elegibles y luego el tema de la extinción. Les hablaba del tema de tener en cuenta las novaciones; segundo la conducta de pago.

Ahora bien, hay otro tercer aspecto de focalización que cuando fuimos consultados por la Agencia Nacional de Vivienda, por el Banco Hipotecario del Uruguay y por los legisladores patrocinantes nosotros pusimos sobre la mesa, y es el hecho de que es fundamental que, antes de que se extinga o se condone esa deuda a los cuarenta años, la persona haya pagado un porcentaje significativo de su deuda original. Es razonable, es consistente que se pida, por ejemplo, que haya amortizado al menos el 50 **%** del valor. Es decir que poner solo cuarenta años de antigüedad de crédito no nos parece consistente, no nos parece razonable, primero, porque no incluye novaciones y, segundo, porque no está tomando en cuenta que hay gente que llega a cuarenta años habiendo pagado el 80 **%** de su deuda y se lo está tratando igual que alguien que haya pagado el 10 **%**. Entonces, parecería razonable establecer que al convertirse en propietario tenga al menos el 50 **%** pagado de su casa.

¿Por qué esto es importante para nosotros? Porque enfatiza el historial de cumplimiento de la persona. No es lo mismo que venga pagando lo más puntualmente posible a que haya largos períodos de incumplimiento. Entonces, el primer criterio es el de ser focalizado.

Dado que esta iniciativa está en el Parlamento y su aprobación es inminente, creemos que el segundo criterio muy importante es mantener los incentivos de repago de los beneficiados. Es decir, primero mencionaba que era importante que se incluya a quienes estaban vigentes de acuerdo a los criterios de ambas instituciones, pero también es importante mirar hacia adelante y asegurarse de que quienes hoy van a ser beneficiados también mantengan los incentivos para continuar pagando, que no se debiliten esos incentivos o lo que se llama el riesgo moral.

En el proyecto que tiene media sanción del Senado se establecen tres tipos de potenciales beneficios: extinción del crédito, bonificación de tasa para la parte amortizable del crédito y bonificación de tasa para los colgamentos. El tema es que en el proyecto tal cual está se menciona explícitamente que estas bonificaciones caen en caso de no cumplimiento de cierto número de cuotas sucesivas solo para el caso de los intereses; no hay nada explícito respecto al beneficio de la condonación del capital. Entonces, al modo de ver del MEF, para reducir el riesgo moral es clave que se diga explícitamente que también la quita contingente al final del plazo se va a mantener siempre que el cliente tenga una buena conducta de pago.

El doctor Di Lorenzo hablaba de que ser focalizado y no generalizado y cuidar los incentivos como dos ejes importantes. Esos dos ejes confluyen en el tercer y último punto, que quiero mencionar en nombre del MEF y que es muy importante para nosotros: mitigar los impactos patrimoniales y los riesgos de contagio que este proyecto pueda tener.

Simplemente, quiero transmitir a los legisladores y legisladoras y dejar en claro dos conceptos. Si bien lo que se está tratando acá tiene un común denominador -endeudamiento en un tipo de moneda: UR-, como decía el contador Blanco, las instituciones involucradas son muy distintas. La ANV es parte del sector público y es una administradora de varios fideicomisos financieros cuyo beneficiario es el MEF, entre otros, y su función es recuperar créditos, amortizaciones e intereses que son recursos públicos. Por otro lado, el BHU es una institución totalmente diferente a la ANV. Es un ente que es parte del sistema financiero; está regulado por el BCU y tiene una Carta Orgánica; está sujeto a lo que llamamos disciplina de mercado, o sea, tiene una calificación crediticia por una de las agencias internacionales que también califica el gobierno; tiene una base de depósitos e instrumentos financieros de mercado, donde la confianza es clave. Por lo tanto, necesita tener certidumbre sobre el valor de sus activos, tiene que manejar la exposición por moneda de sus balances y tiene que cumplir con la regulación prudencial. Eso por un lado.

Por otro lado, es importante que los señores legisladores y legisladoras tengan en cuenta cómo se va a medir y estimar el impacto financiero de estas instituciones. Básicamente, va a tener dos componentes. Una va a ser en el caso de las condonaciones o extinciones que va directamente como pérdida de capital, en un caso, es un impacto de patrimonio en el BHU y, en otro, es en el valor de los activos del fideicomiso, pero además hay otro tipo de pérdida que es la renuncia a los intereses que van a recibir ambas instituciones, tanto porque baja la tasa como porque hay menos años que van a terminar pagando, neto, además de las comisiones que tengan que pagar por administración del fideicomiso en el caso de BHU.

Con esto queremos decir que al diseñar esta solución es fundamental que haya un balance, una ponderación entre buscar una solución que sea social, focalizada hacia los más vulnerables, que mantenga los incentivos, que evite los riesgos de contagio, pero ponderada con el impacto económico y financiero en las herramientas que disponemos. El rol del MEF es velar por ese tipo de equilibrios.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- Queremos agregar el concepto del fideicomiso de administración que se vota en el proyecto

Nosotros entendemos que para un mejor manejo, sobre todo teniendo en cuenta que es un fideicomiso de un período muy largo, es más conveniente que, en lugar de ser un fideicomiso de administración, sea un fideicomiso financiero. Dentro de ese esquema, hay que ser conscientes de que hoy la Agencia Nacional de Vivienda está administrando un fideicomiso financiero. Acá voy un poco más allá; estoy pensando en la forma de implementar el proyecto de ley que se vote.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

——Entonces, teniendo de adelanto ese fideicomiso que ya administra la Agencia Nacional de Vivienda, con todo el *know how* que tiene el Banco Hipotecario sobre los créditos, las carpetas y la gente capacitada, podrían incorporarse los créditos del Banco Hipotecario en un nuevo fideicomiso que administra la Agencia Nacional de Vivienda, obviamente, con un apoyo directo del Banco Hipotecario en sus funcionarios, que son los realmente conocedores de esos temas y que ayudarían mucho a una implementación más rápida.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Muchísimas gracias por estar acá.

Al principio, se hablaba de los efectos no deseados. Además del general ¿cuáles serían los efectos no deseados de aprobarse este proyecto?

SEÑOR DI LORENZO (Mauricio).- Los que describió en detalle el economista Kamil: que no afecte al sistema financiero. Uno lo interpreta *contrario sensu* de lo expresado. Si hay una calificadora que atiende a un integrante del sistema financiero, no se quiere afectar de tal manera a ese ente de que quede mal calificado y afecte en cadena al resto del sistema financiero del país.

Le cedo la palabra al economista Herman Kamil.

SEÑOR KAMIL (Herman).- Ese es uno de los aspectos. El otro es mitigar los efectos que puedan ser de contagio en las conductas crediticias de deudores en otras monedas o también dentro de las mismas instituciones.

El otro efecto indeseado es el de votar un proyecto en donde no se tiene una clara medida de cuál va a ser el impacto económico, tanto patrimonial como en los recursos públicos.

Otro de los efectos indeseados que habría que mitigar y, por eso, estamos haciendo estas propuestas, es que no tenga un impacto en el volumen total de créditos hipotecarios o en la tasa promedio en el mercado.

Diría que esos son algunos de los efectos indeseados que estamos buscando mitigar con estas sugerencias a los legisladores.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Con las sugerencias y con todos esos parámetros, tomando en cuenta las propuestas del MEF ¿de cuántas familias, deudores o créditos estaríamos hablando? ¿Cuál sería el impacto económico?

SEÑOR BLANCO (Fernando).- Hoy no saben qué efecto tiene este proyecto en cantidad de deudores. No saben.

(Interrupción de la señora representante Carmen Tort González)

——Permítame. Hoy no lo sabe el MEF, no lo saben los legisladores que votaron, no lo saben ustedes y no lo saben el Banco Hipotecario ni la ANV.

Lo que nosotros dijimos -lo dije yo- es que todo esto que se agregó en el Senado tiene un costo que no conocemos y ese costo tiene consecuencias. Cuando vinimos teníamos un número y se lo dijimos a los senadores en aquel momento. Ese número cambió con este proyecto y no se sabe cuál es, ni el número ni el monto.

El 19 de julio, cuando vinimos, se hablaba de que abarcaba a un gran porcentaje de los créditos hipotecarios; ahora, la idea quedó bien expuesta por el economista Kamil. Son sugerencias que deja el Ministerio de Economía en la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTA.- El 19 de julio en la comparecencia del Ministerio de Economía al Senado se hablaba de cuánto sería el incremento o cuánto perdería el Estado con esta ley. Hablábamos de que el costo del BHU eran US$ 330 millones, que serían aproximadamente unos 10.000 créditos, y el de la ANV US$ 260 millones, que serían unos 15.000 créditos. O sea que cuando el MEF se presentó el 19 de julio -corríjame si me equivoco- hablábamos de 25.000 créditos; 25.000 familias. Esa es la cifra que el MEF había costeado en US$ 590 millones aproximadamente. Hoy no sabemos ni cuánta gente es ni el monto total.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- ¿Me permite una apreciación?

SEÑORA PRESIDENTA.- Sí, adelante.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- El MEF no tiene la capacidad de hacer estos cálculos. Estos cálculos fueron elaborados por el Banco Hipotecario y por la Agencia Nacional de Vivienda. El MEF no tiene capacidad para calcular; lo que está haciendo el MEF es dando por bueno esos números sobre un universo; obviamente, no vamos a recurrir los números del Banco Hipotecario y la Agencia Nacional de Vivienda. Cuando se hablaba del universo tampoco estaban todos incluidos, eran la gran mayoría.

Lo que hice fue tratar de encuadrar el ejemplo, porque certezas queremos todos; el MEF es el primero en querer certezas y por eso estamos acá.

Entonces, viendo esos números y en ese tope el MEF no habló en ese momento de lo que sí habla ahora cuando hay un nuevo número que traspasa ese monto y no sabemos cuánto es. Si los legisladores llegan a conseguir el número y dicen: "Miren, en vez de 590, son 591", son 591; "en vez de 591, son 570", está bien; ahora ¿30 **%** más? ¿40 **%** más? Quizás, además de incluir alguna otra persona -que no lo sabemos-, estamos incluyendo beneficios en el mismo universo de personas. Esa es la única salvedad.

Lamento decir, diputada, realmente, porque somos los primeros en querer certidumbre, que no la hay. Se trabajaba sobre este escenario original. Lamento si se los presenté como certeza, pero es una manera de encuadrar, de la misma forma que -con los lineamientos que dejó el economista Kamil- el Ministerio de Economía entiende que pasa a ser una solución, por lo menos, enmarcada, encuadrada y más focalizada.

SEÑORA PRESIDENTA.- Claramente, eran los números del BHU y de la ANV, pero creo que lo que quería preguntar la diputada Tort era el universo al principio; obviamente, la certeza la tienen las instituciones que manejan los créditos.

Tengo una pregunta sobre el artículo 10 porque hablaban de personas jurídicas; yo estaba convencida de que hablábamos de personas físicas, pero quizá el contador Blanco me pueda decir dónde está eso. Justamente, si fueran personas jurídicas entrarían las cooperativas que es uno de los riesgos. Como el contador Blanco habló del artículo 10 y dijo que estaba preocupado por las personas jurídicas y justo eso no está, lo pregunto.

Con respecto a la cuota paga en diciembre del 2022, supongo que es por el valor de la UR que fue lo que habíamos hablado en su momento.

Después, ¿cuál sería el tope de tasación de las viviendas? Es decir, ustedes plantean la focalización, a quién va dirigido: gente con más años que podamos comprobar el pago, que no haya comprado las novaciones o hace poco tiempo por lo menos, que no sabemos quiénes son esos, pero que la compraventa no haya sucedido hace muy poco tiempo. También hablaban de un tope de crédito; supongo que hablamos de crédito original porque hay un problema entre la tasación de lo que puede valer hoy la vivienda y lo que valió en su momento cuando la compraron, que es lo que reclaman muchos de los beneficiarios. Entonces, mi pregunta es si hay un tope de tasación de las viviendas ¿cuál sería para ustedes como lógica? El BHU nos planteó un tope, por eso pregunto si ustedes también tenían uno o no como para tener más información. Ellos hablaban del tope de crédito que tiene que ver con el tope del valor de esa vivienda.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- Los especialistas que conocen los créditos y a los clientes son el BHU y la Agencia Nacional de Vivienda, obviamente, les damos la derecha, no es que nosotros tengamos un tope. Entendemos razonable el criterio de que haya un tope porque como decía el economista Kamil, teniendo en cuenta lo focalizado, la idea de este proyecto es social. Se entiende por social la parte de aquellas personas que tienen casas o han comprometido veinticinco años de su vida para llegar a su casa. La idea del tope es esa; no tenemos número y lo dejamos en los especialistas.

SEÑOR KAMIL (Herman).- Respecto al punto sobre las personas jurídicas, siempre estuvo claro que el foco eran las personas físicas y, entre ellas, se excluía a las cooperativas y a otro tipo de personas jurídicas.

El contador Blanco hacía referencia al artículo 10 que fue incorporado en el proyecto que tuvo media sanción en el Senado; al momento de nosotros ser consultados como MEF no había sido parte de los intercambios en esas consultas que nos hicieron y que hace referencia a sociedades civiles. Ese es el concepto original, pero habla de que fueron disueltas; Esa es una precisión, si se quiere, más jurídica.

Encauzando y volviendo al eje, el foco siempre fue -y así fue planteado al MEF-, que esto eran personas físicas, o sea, clientes, individuos. Creo que en eso estamos todos de acuerdo.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Con respecto a la comisión por el manejo del fideicomiso, hemos tenido dos versiones que nos han trasladado la ANV y el BHU.

El Banco Hipotecario maneja un 5 **%** en lo que nos expresa y la ANV manifestó un tope de hasta un 10 **%**. Teniendo la presencia de la delegación del Ministerio de Economía nos gustaría consultarles con respecto a ver qué les parecen estos parámetros para tener la opinión del Ministerio.

Gracias.

SEÑOR BLANCO (Fernando).- La Agencia Nacional de Vivienda hoy recibe un subsidio, hoy cobra por los fideicomisos que administra. El BHU, obviamente, debe de

estar hablando de sus créditos, o sea, de lo que él pone. Entonces, ahí lo que hay es un conflicto genuino de intereses. El BHU, como es su cartera, quiere que le cobre menos; la ANV, como administra, quiere cobrar más y, obviamente, el MEF es parte de esto, porque si la ANV cobra más, el subsidio es menor.

Por tanto, nosotros no somos los indicados como para poder laudar eso. Creo que ustedes tienen una objetividad mucho mayor que la nuestra. Lo que sí, y vuelvo por el tema implementación, es importante que el BHU, además, de decir "estos son los créditos que calzan y esto es lo que se llega", como va a quedar con una gran cartera fuera, y partiendo de la base que él está con un personal conocedor, es importante que parte de ese personal dé apoyo efectivo a lo que es la administración de su propio fideicomiso. Entonces, habría que ver; esto ya es instrumental, pero si tienen alguna solución se acepta, es la idea. Así que lamento, diputado, pero no le puedo decir.

SEÑOR REPRESENTANTE SCAGANI (Gerardo).- A nosotros nos llegó un comparativo de lo que se aprobó en el Senado con un texto alternativo. Creo que varias de las objeciones que ustedes planteaban están contempladas, por ejemplo, hasta qué créditos entrarían. Claramente se establece que van desde los del 1993 hasta el 2009. También se acota el tema, se hace una definición más clara de cuota paga. La cuota paga es la cuota que se había fijado al principio y no la refinanciación que, a veces, baja la cuota. Entonces también está contemplado lo que ustedes decían; esto son del BHU. Quiero decir que todos estos aportes son un texto alternativo que propuso el BHU y va a llegar también el de la ANV. Lo que quiero decir es que varias de las objeciones que ustedes planteaban están contempladas en este texto alternativo; capaz que si ustedes después acceden y lo leen pueden ver que varias cosas de las que plantearon quedaron contextualizadas acá. Por ejemplo, con estas acotaciones antes estuvo la ANV y mantuvo su predicción o su análisis de que lo que se afectaría serían 11.300 créditos y US$ 260.000.000 con este texto redactado. Entiendo que el BHU también hizo su análisis y mantiene su presupuesto o su pérdida que tendría en esa cartera.

Por eso me gustaría que llegando a un análisis podrían ver si esto contempla lo que ustedes estaban marcando.

Muchas gracias.

SEÑOR KAMIL (Herman).- Quizás una precisión de simple semántica: más que objeciones son aportes. Yo sé que se dice con ese espíritu, pero para dejarlo en esos términos.

Respecto a la propuesta del BHU, sí la vamos a mirar. Hay que ver en ese costeo o en ese número de personas que ellos estimaron, cómo es la redacción exactamente y también ver la que ANV va a dejar.

Nosotros como lo hemos dicho, hemos sido consultados por ambas instituciones, hemos hecho aportes. Si bien no manejamos los micro- datos de las bases, sí le hemos pedido simulaciones para entender los costos. Nos preocupa mucho el tema de los costos y el impacto financiero en los balances, y por eso es que hemos interactuado con ellos; pero con gusto podemos volver a ver ambos textos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Después que una ley tiene media sanción y es votada por unanimidad en el Senado, imagínense, en qué situación estamos nosotros en estos momentos donde hay artículos que, obviamente, generan preocupación.

Entonces, lo que hicimos la semana pasada y esta fue recibir a todos para ver qué cosas veía el ejecutivo con preocupación, el BHU y, específicamente, su cartera.

Lo que decía el diputado es verdad: ellos plantean volver a lo que ya estaba costeado con respecto a los 10.000 créditos. La ANV también, lo que tiene costeado son los 15. 000; inclusive, lo tiene casi por crédito y le pedimos más información sobre un expediente que trabajaron, que ustedes habían reclamado la información y ellos hace más de un año que trabajan específicamente en cada uno, para tener en definitiva toda la información disponible. Nuestra decisión es poder votar esto la primera semana de diciembre, porque tiene que volver al Senado.

En el caso que haya modificaciones; perdón, tiene razón la diputada Tort. Digo esto, porque una de las dudas que tiene esta comisión y queremos dejárselo planteado al MEF es que cuando vuelva al Senado los votos estén para cumplir con lo que de alguna manera, prometimos a los deudores de BHU. Creo que eso depende de cada uno de nosotros, los que estamos aquí y los partidos políticos, pero también del Ejecutivo y lo que puedan hacer para ayudar para que logremos un texto que complazca, tanto a quienes el espíritu que la ley quiere contemplar -que eso es muy importante y entiendo que hay un espíritu sobre esa ley que no queríamos otra cosa que eso- y a su vez a los deudores y a lo que los diputados y los senadores también buscaban resolver, y el Ejecutivo en nombre del presidente de la República, no estoy hablando solo de nosotros.

La idea es, en este tiempo, estar en contacto permanente y que todos ayudemos a buscar una solución a algo que me parece tenemos responsabilidad de que sea aplicable rápidamente y la gente tenga un beneficio y no cometer errores que son indeseables. Eso es lo que queremos todos nosotros. Tenemos algunas pautas que nos complican, por lo que solicitamos a todos que nos ayuden a resolver.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Solamente para colaborar como partido nuevo y más chico.

Primero, yo creo que es fundamental que los partidos que manejan la cosa, los que cortan el bacalao, entiendan que tiene que haber una labor de información y de seguimiento, es decir, que muchos Kamil hablaran con cada uno de los que va a arriesgar su posición económica en la vida cuando toma un crédito, porque esto mismo va a suceder con los campos casi seguro dentro de poco, me animaría a decir, conociendo un poquito la situación del Instituto Nacional de Colonización. Entonces, yo lo que advierto es que se da poca información al que va a tomar el crédito.

Yo podría poner un ejemplo de cuando era muy jovencito que caí en Cofac y por suerte quebró Cofac y no yo.

La información que se da es muy poca, o sea, el Banco es el que da el crédito; si fuera un prestamista estoy estimando que le da el crédito para quedarse con su casa, pero sé que no es lo que está haciendo el Banco, ni el público ni el privado. Es como muy voluntarioso y no tiene que ser voluntarioso; por eso ponía de ejemplo al señor Kamil que habló con contundencia, porque tiene que manejar que la deuda le dé bien.

Segundo, yo creo que hay que hacer un seguimiento, que debe ser activo de parte del que prestó, porque el que prestó no es el gobierno, es el Estado y el Estado es el pueblo, porque no se inventa el dinero. Y lo hacemos cuando es tarde, es decir, podemos poner muchos agentes de profesiones varias, por no citar a ninguna, a hacer el seguimiento de los créditos, lo cual nos adelantaría lo que puede pasar.

Ahora advierto que esto hay que resolverlo, es muy difícil, por lo que me animo a hacerle solamente una pregunta, teniendo a los representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, al MEF como dicen ellos. Si ustedes, en esa focalización, advierten que la gente más vieja, por decirlo de alguna manera, que tiene los créditos -es decir, la gente que puede estar más nerviosa, porque puede estar más cerca de disfrutar

poco de lo que se le otorgue-, puede contar con una especie de subsidio especial que pueda ser contemplado entre las pérdidas que veo que va a tener el Estado si sale la ley. Es decir, dentro de los focalizados, si podemos tener en la apreciación del Ministerio una actitud distinta con la gente que tiene más edad, que se pueda contemplar en el proyecto, porque advierto que ustedes quieren perder lo menos posible.

SEÑOR DI LORENZO (Mauricio).- Nosotros, creo que fuimos claros. Aprovecho a responderle en nombre de la delegación a la señora presidenta de la comisión, que estamos en el mismo camino y cuenten con el MEF para avanzar en una solución equilibrada y sostenible en el tiempo. A nosotros el aspecto social nos parece básico en esto. Es más, cuando empezamos a conversar se nos pidió opinión con quienes presentaron los proyectos inicialmente; el tema estaba más acotado, pero siempre a esa gente. Era más acotado que esto, en las primeras conversaciones, pero siempre el objetivo eran las personas mayores que habían contraído más antiguamente el crédito, que estaban disminuidas en su capacidad económica de generar ingresos. Esos nunca quedan afuera de este proyecto y no sé quiénes, en definitiva, o habrá grados de beneficios para la gente más cercana en el tiempo, pero no para ese grupo que es acotado, menos de quince. Esa gente siempre está contemplada. Aparte es el espíritu que compartimos todos, aquí y en el Senado. Esto es lo que motiva la iniciativa de los señores senadores; entiendo que la solución es de carácter social.

Gracias.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑORA PRESIDENTA.- Agradecemos toda la información brindada. Estamos en contacto.

(Se retira de sala la delegación del Ministerio de Economía y Finanzas) |(Ingresa a sala el director general de Secretaría del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, coronel (R) Norbertino Suárez)

——Buenos días.

Estamos recibiendo al director general de Secretaría del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, coronel (R) Norbertino Suárez.

Como usted sabe, tenemos a estudio un proyecto de ley que cuenta con media sanción del Senado, relativo a deudores del Banco Hipotecario del Uruguay. Hemos recibido ya a todos los actores. El MEF también nos sugirió que recibiéramos al Ministerio, porque es quien tiene en su paraguas a la ANV y al BHU en su órbita.

Sabemos que el ministro no podía venir, porque estaba en el interior y nos pidió disculpas por eso; le mandamos saludos.

Le cedemos el uso de la palabra.

SEÑOR SUÁREZ (Norbertino).- Buenos días para todos.

Para mí es un gusto estar aquí nuevamente en la Comisión y en este caso en representación del Ministerio y del ministro que, como bien decía la presidenta, está en este momento en una actividad en Paso de los Toros, en un sorteo de viviendas, que es una tarea muy importante. Se disculpó. Él hubiera querido estar aquí porque, como ustedes también conocen, participó al inicio de esta legislatura en la redacción de un proyecto de ley que tiene que ver con la atención de la problemática que ustedes hoy están tratando y también que han recibido tanto a la Agencia Nacional de Vivienda, como al Ministerio de Economía para considerar este tema.

El mensaje que traigo del Ministerio, en primer lugar, es que desde el punto de vista institucional estamos muy contestes en que se haya elaborado un proyecto de esta naturaleza para atender la problemática y también de que se termine aprobando un proyecto que atienda, con un fin social, justamente a aquellos deudores, a aquellas familias que hoy sabemos en la situación que están, que algunos llevan hasta cuarenta años pagando sus cuotas en el Banco Hipotecario o en la ANV.

En ese sentido, nosotros hemos visualizado y analizado las propuestas, tanto la que tiene media sanción, como la que hoy está presentando la ANV como alternativa, la Agencia Nacional de Vivienda. Si bien el Banco Hipotecario también presentó algunas modificaciones o alternativas, acá hay un trabajo de la Agencia Nacional de Vivienda junto con el Banco Hipotecario y con el Ministerio de Economía y Finanzas, para llegar a una propuesta con algunas modificaciones que entendemos que tendrían lugar.

Por ejemplo, en el caso de instrumentar un fideicomiso en conjunto el Banco Hipotecario y la Agencia Nacional de Vivienda, con la participación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Economía y Finanzas hay que establecer las bases de ese fideicomiso.

Como bien decía la presidenta, el Ministerio como organismo paraguas del sistema público de vivienda estaría velando por el desarrollo e implementación de ese fideicomiso. Es lo más importante que tenemos para decir.

Nosotros hemos seguido muy de cerca todo esto. De hecho, yo he tenido algunas reuniones con el presidente de la Agencia Nacional de Vivienda para enterarme del espíritu de esta propuesta alternativa que están presentando. Vuelvo a repetir: el Ministerio desde el punto de vista del Poder Ejecutivo, como institución, está muy conteste en que se apruebe un proyecto de estas características y que atienda, sí con un fin social, la problemática.

Algo importante también a destacar, que queremos dejar bien en claro, es que en caso de prosperar la alternativa que presenta la Agencia Nacional de Vivienda en cuanto al fideicomiso, vuelvo a repetir, queremos subrayar que si bien la Agencia Nacional de Vivienda tiene una *expertise* desarrollada de muchos años en la gestión de fideicomisos y la cartera de sus clientes con estas características, entendemos que debería ser fortalecida como institución, para poder atender una vez que esto se instrumente, que se apruebe la normativa y que tenga que atender en tiempo y forma la aplicación de la normativa con todos los clientes que van a recabar el trámite.

Una cosa que queremos dejar bien en claro es que creemos que ahí debería trabajar mancomunadamente el Banco Hipotecario, la Agencia Nacional de Vivienda y debería buscarse la forma, la manera, para que la Agencia se vea fortalecida en capacidades tanto de gestión administrativa, como técnica; más allá de que, también hablando con el presidente, una de las cosas que es una fortaleza son los sistemas de gestión de las carteras de clientes, que son homólogos. En ese sentido, es muy importante tener en cuenta que hay algunas ventajas; estoy hablando del *software* que gestiona la cartera de clientes y tiene un intercambio fluido.

Creo que esos son los principales aspectos que nosotros queremos destacar como Ministerio y que, particularmente, me encargó el ministro que lo hiciera llegar de esta manera.

Eso es lo que tengo para decir.

SEÑORA PRESIDENTA.- Impecable, director.

El BHU y la ANV también vinieron con ese posicionamiento. Inclusive, el MEF también apoyó esto que usted está planteando. Nosotros estamos trabajando y como usted sabe este proyecto tiene media sanción del Senado y fue votado por unanimidad. Lo que estamos haciendo, alertados por diferentes temas que vinculan distintas áreas dentro del texto, es trabajar. Lo que le pedimos a cada uno de los que nos vienen a visitar es que también hablen en el Senado con los distintos actores -acá estoy hablando de los actores políticos-, porque es importante que si hace un cambio comprometer el voto de todos, para que vuelva a tener unanimidad que me parece que es lo que buscamos.

Así que lo dejamos encargado a usted y al señor ministro, si es posible, de hablar también en el Senado, particularmente con Cabildo Abierto, para que podamos entre todos construir una ley que tenga esas mejoras de las que hablamos, porque para nosotros eso es una condicionante. La unanimidad del Senado para nosotros condiciona también el resultado de lo que podamos sacar y las modificaciones sacadas en Diputados, entendiendo que esas modificaciones son de recibo también; tenemos que decirlo.

SEÑOR SUÁREZ (Norbertino).- En tal sentido, quiero expresar que el ministro ha estado en permanente contacto tanto a nivel de Diputados, como de Senadores. Eso me consta.

No obstante, le voy a llevar el mensaje nuevamente a él y creo que va a estar también conteste en atender ese pedido que nos están realizando.

SEÑORA PRESIDENTA.- Le agradecemos, señor director.

Nosotros ya hemos recibido a todo el mundo. Nos ha quedado claro el planteo del Poder Ejecutivo y con eso vamos a empezar a trabajar fuerte, porque lo que pretendemos es que la primera semana de diciembre podamos votar el proyecto en Diputados y si tiene que volver al Senado, sea siempre antes de que se vote el receso del Parlamento.

Muchísimas gracias por su tiempo.

SEÑOR SUÁREZ (Norbertino).- Muchísimas gracias a todos. Una vez más es un gusto para nosotros estar aquí y gracias por recibirnos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se levanta la reunión.

